



تاریخ الصك: ٩/٨/١٤٤٤ هـ

رقم الصك: ٩٤٠١١٠٠٢٤٩٨٠

صك

الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الجهة الشمالية قطعة الأرض رقم 3127 من المخطط رقم م / م / 3 الواقع في حي بضاعة
المنطقة المركزية بمدينة المدينة المنورة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاه مختلف العروض يتراوح من 12م إلى 15م بطول: (4.89) أربعة متر و تسعه و
ثمانون سنتيمتر + قوس 31.59م واحد و ثلاثون متر و تسعه و خمسون سنتيمتر
جنوباً: قطعة رقم 3128 بطول: (25) خمسة و عشرون متر
شرقاً: شارع انس بن مالك عرض 20م بطول: (27.98) سبعة و عشرون متر و ثمانية و تسعون
سنتيمتر

غرباً: شارع ابي ايوب الانصاري عرض 32م بطول: (7.87) سبعة متر و سبعة و ثمانون سنتيمتر
ومساحتها: (612.851) ستمائة و إثنى عشر متر مربعأ و ثمانمائة و واحد و خمسون مليمتر مربع
فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 540110020852 في 17 / 9 / 1440 هـ
هي في ملك / جمعية البيان الخيرية لأغراض التعليمية بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم
7032069788 في 24 / 4 / 1443 هـ و مرهونة لصالح / البنك الاسلامي للتنمية بموجب سجل
حكومي رقم 7000874193 مقابل مبلغ وقدره : 0 مبلغ وقدره (48000000 ريال) ثمانية
واربعون مليون ريال وذلك مقابل تمويل انشاء فندق على هذه الارض ويتم سداد مستحقات البنك
الاسلامي للتنمية عن هذا التمويل باقساط لمدة خمسة عشر عاما ،وفي حالة عدم السداد فيتم بيع
العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء الرهن منها وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال
ما يلزم شرعا .

وعليه جرى تحريره في 9 / 8 / 1444 هو صلى الله على نبينا محمد وآلـه وصحبه وسلم.





معايير عالمية للتقدير العقاري
International Standards Real Estate Valuation

تقرير تقييم فندق بالمنطقة المركزية الجنوبية

بمدينة المدينة المنورة - حي النقا

رقم التقرير : 44,1270

مقدم إلى: مؤسسة البيان الخيرية للتعليم

1444/05/02

المدينة المنورة - طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي.

0148390190-0506310108-4650215586 ☎

bunder55@hotmail.com @

• المapos؛

رقم الصفحة	الموضوع	م
٣	ملخص التنفيذ ونطاق البحث	١
٤	الشروط والأحكام الخاصة	١.١
٥	معايير التقييم	١.٢
٦	الملخص التنفيذي	١.٣
٩	موقع العقار على مستوى المدينة	١.٤
١٠	موقع العقار على مستوى الاحياء	١.٥
١١	نطاق البحث	١.٦
١٢	المؤثرات على العقار	١.٧
١٣	معلومات العقار	٢
١٣	بيانات ومواصفات العقار	٢.١
١٤	حدود واطوال العقار	٢.٢
١٤	الخدمات والمرافق	٢.٣
١٥	صور العقار	٢.٤
١٨	التقييم	٣
١٩	أساليب التقييم	٣.١
٢٠	التقييم	٣.٢
٢٣	القيمة التقديرية للعقار	٣.٣
٢٣	صلاحية المراجعة	٣.٤
٢٤	الملاحق	٤
٢٥	مستندات العقار	٤.١
٢٧	هوية المقيم والسجل التجاري	٤.٢



١- ملخص التنفيذ ونطاق البحث

١.١ الشروط والأحكام الخاصة

٢.١ معايير التقييم

٣.١ الملخص التنفيذي

٤.١ موقع العقار على مستوى المدينة

٤.٥ موقع العقار على مستوى الأحياء

٤.٦ نطاق البحث

٤.٧ المؤثرات على العقار



١.١ الشروط والأحكام الخاصة

يُخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجة لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير لل العامة بالدعائية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التتحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشتمل الكتابة وأعمال التحليل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة -والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشتمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربية والأعمال الإنسانية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعده وجود أي عوامل أو مواد خطيرة في العقار أو محبيه والتي من شأنها أن تتعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويطلب ذلك تحليلًا من جهات خبرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيم إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والماء السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهيرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التتحقق من صحة ملكية تلك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-. وتم الافتراض بأن العقار مستوفٍ في جميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية -إلا إذا ذكر خلاف ذلك-. ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتم التتحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التتحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنسائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتهي من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها دراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة اسناد للتقييم العقاري وشريكه بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.



١.٢ معايير التقييم

➤ معايير التقييم المتبعة

يتم تفاصيل جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقديم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

➤ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقرير أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض وأو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

➤ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتطرق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متقدمة عنها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

➤ مصادر المعلومات

المستندات - مرفقة في ملخص التقرير - التي تم تزويدها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتتشتمل:

- صك ملكية العقار
- رخصة البناء (إن وجد)
- عقود التأجير (إن وجد)

□ تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.

□ تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشتمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.

□ تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشتمل مسؤولين وموظفي ومستثمرين وجهات حكومية.

➤ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الآثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو خلو أرض العقار من أي ملوثات بيئية إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك، في حال نمى إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

➤ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأى التزامات تم فرضها على العقار وقعت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنهاها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

➤ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرياً للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسئولة على الشكل والمحظوظ الذي سيظهر فيه.

➤ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أنها لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

١.٣ الملخص التنفيذي

بيانات العميل	
مُؤسسة البيان الخيرية للتعليم	طالب التقييم
مُؤسسة البيان الخيرية للتعليم	مستخدم التقرير
بيانات العقار	
فندق	نوع العقار
المدينة المنورة - حي النقا	موقع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
نطاق العمل	
التمويل	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	أساس القيمة
حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايدين بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	الاستخدام الحالي
الاستخدام الحالي : الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.	فرضية القيمة
٢٥.٢٢/١١/٢٥	تاريخ المعاينة
٢٥.٢٢/١١/٢٦	تاريخ التقييم
أسلوب التكلفة	أساليب التقييم المتتبعة
الريال السعودي	عملة التقييم
-	افتراضات والافتراضات الخاصة
يتم تفزيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقدير)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم	معايير التقييم المتتبعة
التقرير	
-	الرقم المرجعي
سردي تفصيلي	نوع التقرير
٢٥.٢٢/١١/٢٦	تاريخ التقرير
نسخة أولية	نسخة التقرير



١.٣ الملخص التنفيذي

مصادر المعلومات والاستدلال على الموضع

- عن طريق المستندات المقدمة من العميل (الصك - الرخصة) والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.
- الزيارة الميدانية وتم الاستدلال على موقع العقار بواسطة دليل العميل ومتابقة الصك بالicrokies والمخططات
- نحن نفترض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وإذا ظهر خلاف ذلك فلا مسؤولية علينا.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.

تضارب المصالح والاستقلالية

- يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة وليس له أي علاقة بالعقار محل التقييم.
- تعدد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه.

المسؤولية

- المقيم غير مسؤول عن أي طاري اقتصادي يؤثر على قيمة التقييم



١.٣ الملخص التنفيذي

المشاركون في اعداد التقرير

امحمد بن حامد الحجي	مُعد التقرير
٢٣٥٦...٢٠٢١	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
.....	التوقيع
عبد بن سالم الجهلي	المراجع على التقييم
٩٤٩...٢٠٢١	رقم العضوية
منتسب	نوع العضوية
.....	التوقيع
بندر ضيف الله العمري	المعتمد
٢٧٠...٢٠٢١	رقم العضوية
اساسي زميل	نوع العضوية
.....	التوقيع

القيمة التقديرية للعقار في زمن التقييم

القيمة	القيمة (كتابة)
٨٥٧,٨٨١ ريال سعودي	فقط مائة وواحد وثمانون مليون وثمانمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير



٤.٤ موقع العقار على مستوى المدينة

نبذة عن مدينة المدينة المنورة

المدينة المنورة هي أول عاصمة في تاريخ الإسلام، ثاني أقدس الأماكن لدى المسلمين بعد مكة. تقع المدينة المنورة غرب شبه الجزيرة العربية. وهي مقر إماراة منطقة المدينة المنورة حسب التقسيم الإداري للمناطق السعودية. تميز بمجموعة من أجمل المعالم الدينية والتي أهمها المسجد النبوي، ومسجد قباء، ومسجد القبلتين بالإضافة إلى مقبرة البقيرق التي تعد المقبرة الرئيسية لأهل المدينة.



موقع العقار على مستوى المدينة

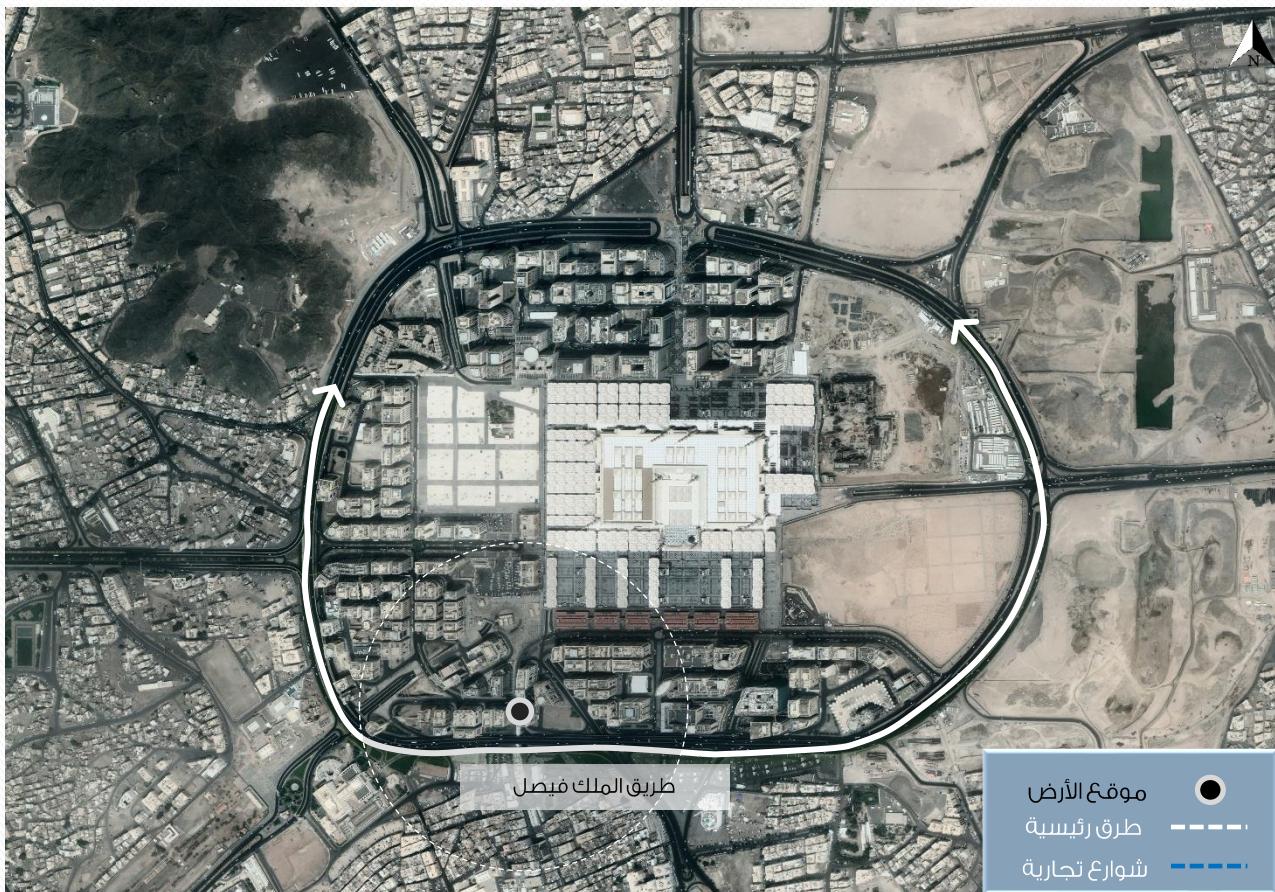
بعد مناطق الجذب من العقار

١٠ كيلم	المسجد النبوي	٦ كيلم	جبل أحد
١٣.٢ كيلم	مسجد قباء	٢٠ كيلم	المطار

١.٥ موقع العقار على مستوى الأحياء

نبذة عن حي النقا

تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة المنورة، حيث تقع بالقرب من عدة طرق رئيسية كطريق الملك فيصل. كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية الحرم، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فيصل، ومن الجهة الشرقية فيحد منطقة العقار طريق الملك فيصل، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الغربية طريق الملك فيصل.



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء

١.٦ نطاق البحث

نطاق البحث والاستقصاء:

- ✓ تم البحث والاستقصاء في منطقة العقار في مكاتب العقار والعرض المتوفرة والمؤشر العقاري لوزارة العدل وخبرتنا كمقيمين عقاريين وجمع المعلومات وتحليلها للوصول للقيمة التقديرية للعقار.

١.٧ المؤثرات على العقار

المزايا

- ✓ يتميز العقار بموقعه بالقرب من الحرم.
- ✓ تتميز منطقة العقار بتوفير جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها.

العيوب

- ❖ لا يوجد

المخاطر

- المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.
- المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.
- المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية التجارية في المملكة العربية السعودية.
- مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.

تضارب المصالح

- ❖ يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة وليس له أي علاقة بالعقار محل التقييم.



٢- معلومات العقار

١. بيانات ومواصفات العقار
٢. حدود واطوال العقار
٣. الخدمات والمرافق
٤. صور العقار



معايير عالمية للتقدير العقاري

مكتب معاير عالمية للتقدير العقاري برخيص رقم : ٤٤٤/٦٠٧ تاریخ الائتمان ٢١٠٠٢٠ هـ - سجل تجاري ٦٥٥٥٨٦٤٦
المدينة المنورة طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي
٤٨٣٩٠١٩٠ - ٥٦٣١٠٨ - bunder55@hotmail.com



٢.١ بيانات ومواصفات العقار

معلومات العقار			
نوع العقار	فندق	اسم المالك	تاريخ الصك
رقم الصك	-	مؤسسة البيان الخيرية للتعليم	-
رقم الرخصة	٤٢٧٥١٢	تاریخ الرخصة	١٤٤١/٠٥/٠٦
رقم القطعة	-	رقم المخطط	-
موقع العقار	https://goo.gl/maps/yTR7csoykNXFiZPs8	احداثيات العقار	٠٣٩.٦٧٤٤٩
موقع العقار	https://goo.gl/maps/yTR7csoykNXFiZPs8	احداثيات العقار	٠٣٩.٦٧٤٤٩

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٦٣	مساحة المبني	٢٥٩,٤٩١
مساحة الأرض حسب التنظيم	٢٥-	عدد الأدوار	١٦
طبيعة الأرض	مستوية	عمر المبني	جديد
شكل الأرض	غير منتظمة	عدد المباني	١
مكونات العقار			عدد (١٦٨) غرفة فندقية بحمام خاص بالإضافة إلى عدد (٢) جناح فندقي +

نظام البناء

نسبة البناء	-	الاستخدام	فندقي
نسبة البناء	-	الاستخدام	فندقي



٢. حدود وأطوال العقار

حدود وأطوال الأضلاع

الجهة	الحد	طول ضلع الأرض (م)
شمالي	شارع	٢٢.١٧٥
جنوبي	شارع	٢٥
شرقي	شارع	٢٢.١٧٥
غربي	شارع	١٨١.٧



صورة توضح حدود العقار

٣. الخدمات والمرافق

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	شبكة تصريف مياه	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	مدرسة	مركز شرطة	دفاع مدني	حديقة
✓	✓	✓	-	-

٤.٤ وصف المبني

مواصفات المبني والخدمات		
□ هيكل خشبي	✓ هيكل خرساني مسلح	أعمال البناء الأساسية
□ حجر وطين	□ هيكل حديد	
□ أعمال سباكة داخلية	✓ أعمال سباكة خارجية	أعمال السباكة
✓ خارجي	□ داخلي	خزان المياه والصرف
□ دهان بروفائل	□ دهان	السور الخارجي
□ مثنيّوں حديد	□ حجر	
✓ دهان بروفائل	□ دهان	واجهة المبني
	✓ حجر	
✓ شبابيك المنيوم وزجاج	□ شبابيك خشب	الشبابيك
□ أبواب المنيوم	□ أبواب خشب	
□ باب سحاب الكتروني	✓ أبواب زجاج	الأبواب الخارجية
	□ باب حديد مزخرف	
✓ رخام	□ سيراميك او بورسلان او موzaيكو	الممرات والدرج
□ سيراميك او بورسلان او موzaيكو		
□ أبواب المنيوم	✓ أبواب خشب	الأبواب الداخلية
□ أبواب حديد		
□ سقف معلق	□ سقف خرساني	الأسقف الداخلية
□ سقف معدني	✓ سقف جبس	
□ تلليس فقط	✓ دهان	الجدران الداخلية
□ طوب	□ ورق حائط	
□ باركيه خشب	□ سيراميك	الأرضيات الداخلية
□ موكيت	□ موzaيكو	
✓ بورسلان	□ رخام	
□ تحكم آلي	✓ عادي	نظام الإنارات
□ غير مؤثث	✓ مؤثث	التأثيث
	-	ملاحظات ظاهرية أخرى



٢.٥ صور العقار



٢.٥ صور العقار



٣- التقييم

١.٣. أساليب التقييم

٢.٣. التقييم

٣.٣. القيمة التقديرية للعقار

٤.٣. صلاحية المراجعة



٣.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

» أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل بآخر أصول مماثلة أو مقارنة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية.

» أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتضمن كل أسلوب طرق مختلفة، يهدف اختيار أسلوب التقييم الذي يجاد الطريقة المناسبة للأصل في ظل ظروف معينة ويعتمد الاختيار فيما يلي:

- أساس وفرضية القيمة
- نقاط القوة والضعف لأسلوب التقييم
- ملائمة كل طريقة للأصل
- توافر المعلومات الضرورية للطريقة

» أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحلال الأصل، ومن ثم خصم الاملاك المادي وجميع اشكال التقادم الاخرى وهذه الطريقة تجمع قيمة الموقع وتكلفة المبني للوصول الى القيمة السوقية للعقار.

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار

- الغرض من التقييم
- أساس القيمة
- استخدام العقار
- نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات.

الأسلوب والطرق المستخدمة في التقييم

- أسلوب السوق □ طريقة المقارنات
- أسلوب الدخل □ طريقة رسملة الدخل
 - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
 - طريقة الأرباح
 - طريقة القيمة المتبقية
- ✓ أسلوب التكلفة □ طريقة تكلفة الإحلال



٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكالفة - طريقة تكلفة الإحلال

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، تعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المُشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

٣.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ تعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصيل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
القيمة الإجمالية	القيمة / m^2	المساحة	تاريخ العرض	نوع المقارن	المقارن
١٩٥,٨٠,٠٠	٢٢٧,٦٧٤	٢٥٨٦٠	٢٠٢٢	عرض	مقارن ١
٢٠٣,٠٠,٠٠	٢٠٣,٨٤٨	٢٥٩٩٠	٢٠٢٢	صفقة	مقارن ٢
٢٤,٠٠,٠٠	٢٢٢,٢٢٢	٢٥١,٨٠	٢٠٢٢	صفقة	مقارن ٣



صورة توضح موقع المقارنات

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٣.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

معايير الضبط	العقار محل التقييم	المقارن الأول	المقارن الثاني	المقارن الثالث
	الحالة	نسبة الضبط	الحالة	نسبة الضبط
تاريخ الصفة	-	٢٠٢٠/١١/٢	٢٠٢٠/١٢/٣	٢٠٢٠/٤/٢٩
قيمة المتر للعقار	-	٢٢٧,٦٧٤	٢٠٦,٨٤٨	٢٢٢,٢٢٢
نوع المقارن	-	عرض	صفقة منفذة	%٥..
ظروف السوق	-	متباينة	منخفضة	%٦..
استخدام الأرض	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف	١١٣,٨٣,٧-	٢٠٦,٨٤,٨	٢٠٦,٨٤٤	٢٢٢,٢٢,٢
قيمة المتر بعد التسوية	٢١٦,٣٩,	٢٠٦,٨٤٤	٢٢٣,١٣٣	٢٠٦,٤٤٤
الموقع	جيد جدا	جيد جدا	جيد جدا	ممتاز
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	سهل
حيوية المنطقة	حيوية	حيوية	حيوية	حيوية
المنطقة المركزية	داخل المنطقة	داخل المنطقة	داخل المنطقة	داخل المنطقة
شكل الأرض	منتظم	منتظم	منتظم	منتظم
عرض الشارع	٣	٣	٦٤	٣
عدد الواحات	١	٢	٢	١
المساحة (م٢)	٩٩.	٨٦.	٦٣...	٦٨.
قيمة التسوية / نسبة الضبط	٨٦.	٢٠٦,٣٩.	٢٠٦,٨٤٤	٢٠٥,٥٠٠
قيمة المتر بعد التسوية	-	-	-	-
نسب الترجيح	-	-	-	%٦.
قيمة المتوسط الموزون	٢٢٦,٧٠	٢٠٦,٨٤٤	٢٠٦,٣٩.	٢٠٦,٨٤٤

٢٠٦,٨٤٤	مساحة الأرض (م٢)
٢٢٦,٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / م٢)
٢٠٦,٨٤٤	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٣.٢ التقييم

٣.٢.١ أسلوب التكلفة - (طريقة تكلفة الإحلال)

* تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على (رخصة البناء).

مكونات العقار	القيمة
مساحة الأرض	٦٠٢٥
مساحة المباني	٩,٤٩١

العنصر	المسطحات البنائية	تكلفة المتر المربع	الإجمالي
تكلفة القبو ثانٍ	٦٢٠.٨٥	٢٥٠٠٠,٣٣٠,٠٠	١,٣٣٠,٠٠
تكلفة القبو اول	٦٢٠.٨٥	٢٥٠٠٠,٨٣٨,٥٥٠...	١,٨٣٨,٥٥٠...
تكلفة الدور الارضي	٦٢٠.٨٥	٢٥٠٠٠,٤٥٠...	٠٠٠,٤٥٧,٨٢٥...
تكلفة الادوار المتكررة	٦٢٠.٣٦	٢٥٠٠٠,٤٥٠...	٠٠٠,٤٨٢,٦٢٠...
تكلفة الميزانين والملحق العلوي	٤٣٤.٩	٢٥٠٠٠,٢٦٥,٢٢٥...	٠٠٠,٢٦٥,٢٢٥...
رسوم الفنية وأرباح المطور	% ١٠		٤٣٤.٩٦٦,٤٣٥
إجمالي التكاليف			٤٣,٢٧٦,٥٤٦.٤٤
عمر العقار	، سنة		
العمر الافتراضي للعقار	٤ سنة		
الإهلاك الفعلي	% .		
قيمة المبني بعد خصم الاهلاك	٢١,٥٥٧,٠٧٦		

قيمة العقار بأسلوب التكلفة

قيمة الأرض	٩٤٩,٠٨١
قيمة المباني	٢١,٥٥٧,٠٧٦
الإجمالي	٢١,٨٥٧,٠٠٠



٣.٣ القيمة النهائية للعقارات

القيمة التقديرية للعقارات في زمن التقييم		القيمة
	القيمة (كتابية)	
١٨١,٨٥٧,... ريال سعودي	١٨١,٨٥٧,... ريال سعودي	
فقط مائة وواحد وثمانون مليوناً وثمانمائة وسبعين وخمسون ألف ريال سعودي لا غير		

٣.٤ صلاحية المراجعة

صلاحية المراجعة (٣ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقارات من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



٤- الملحق

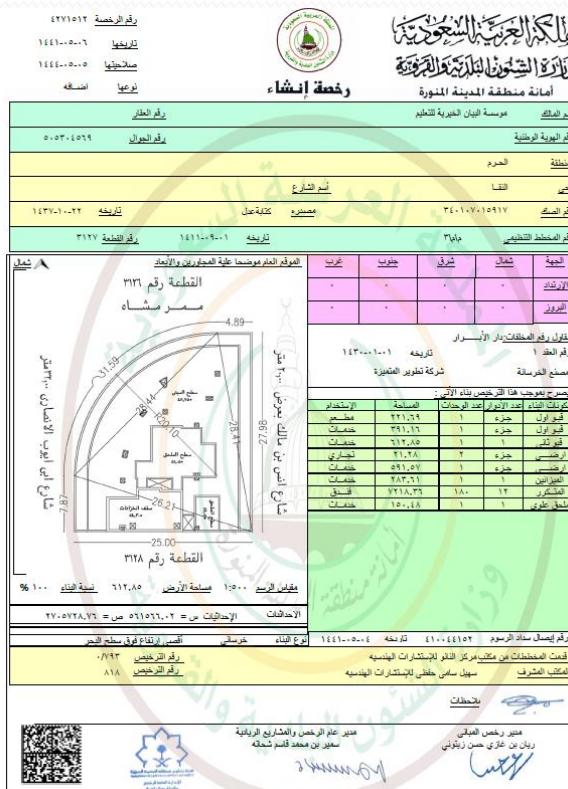
- ٤.١ مستندات العقار
- ٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري



معايير عالمية للتقدير العقاري

مكتب معاير عالمية للتقدير العقاري برخيص رقم : ٤٤٤/٦٠٧ تاریخ الائتمان ٢١٠٠٢٠ هـ - سجل تجاري ٦٥٥٣٥٥٨٦
المدينة المنورة طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي
٤٨٣٩٠١٩٠ - ٠٥٦٣١٠٨ - bunder55@hotmail.com

٤.١ صور من المستندات



مشروع ميرة الأمير مقرن بن عبد العزيز

القطعة رقم (٣١٢٧) المنطقة الجنوبية الغربية المركزية - المدينة المنورة

- مساحة أرض المشروع = ٦١٣ متر مربع
- إجمالي المسطحات البنائية للمشروع = ٩٧٨٠ متر مربع
- ويكون المبني من (١٦) ستة عشر دور ببنائها كالتالي :
- عدد (١٢) دور متكرر بمسطح إجمالي ٧٣٥٦ متر مربع تحتوي على عد(١٦) غرفة فندقية بحمام خاص بالإضافة إلى عدد(١٢) جناح فندقي مكونة من غرفة وصالة معيشة وحمام ..
- الدور الأرضي : بمسطح ٦١٣ متر مربع ويحتوي على بهو الفندق ومكتب إرشاد والصالونات وغرفة المحول الكهربائي ..
- دور الميزانين : بمسطح ٢٩٦ م٢ ويحتوي على الاستقبال الرئيسي للفندق وأماكن انتظار الضيوف ومركز رجال الأعمال ودورات المياه ..
- القبو السفلي : بمسطح ٦١٣ متر مربع . وتم تخصيصه للخدمات (خزان المياه الأرضي وغرفة المضخات - غرف الديزل والكهرباء والإدارة والاتصالات - المغسلة - محطة المعالجة ..)
- القبو العلوي : بمسطح ٦١٣ متر مربع . وتم تخصيصه للمطعم والمطبخ الرئيسي للفندق وغرف الكهرباء ودورات المياه ..
- دور السطح : بمسطح ١٧٥ متر مربع ويحتوي على غرف المصاعد والمضخات والميكانيكا والكهرباء والموارد ..
- خزانات المياه العلوية : بمسطح ١١٤ متر مربع .
- موعد التسليم المتوقع للمشروع حسب البرنامج الزمني نهاية ديسمبر ٢٠٢٢م

٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري



مكتب معاير عالمية للتقدير العقاري بترخيص رقم : ٢٠٠٧٠٢١٢٠١٤٤٤/٧٠٧ تاریخ الائتمان - سجل تجاري
المدينة المنورة طريق الملك عبد الله الدافري الثاني الشرقي
١٨٣٩٩١٩ - ٥٦٣١١٨ - bunder55@hotmail.com

٤.٢ هوية المقيم والسجل التجاري

الرقم:	٤٦٥٠٢١٥٥٨٦	التاريخ:	١٤٤١/٣/١٧ هـ	ش. ج. س. ت. س. ح. س. م. فرع ه. س. ح. س. م.ا	وزارة التجارة والاستثمار Ministry of Commerce and Investment
جنسية:	سعودي	تاريخ الميلاد:	١٣٨٨ هـ	هاتف:	٤٢٣١٤
مصدره:	أحوال المدينة	تاريخه:	١٤٣١/٧/٩ هـ	رمز البريدي:	٤٦٥٠٦٢٧٦
			رقم سجل المدنى/بطاقة الأحوال: ١٠٤٧٧٢٨١٣٧		
			المركز الرئيسي: المدينة المنورة		
			عن بـ:		
			رقم سجل المركز الرئيسي: ٤٦٥٠٦٢٧٦		
			الاسم التجارى للفرع: مكتب معابر عالمية للتقييم العقاري		
			العنوان: ٦٨٠٢، الملك عبد الله بن عبد العزيز، العرض، ٤٨٣٤		
			ص.ب.: ١٤٨٣٩٠١٩٠ هـ		
			نـشـاطـ: خدمات تقييم العقارات * لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة		
* النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من وزارة التجارة والاستثمار - هيئة المقيمين المعتمدين					
رأس المال: ٥٠٠٠			خمسة آلاف ريال فقط لا غير		
اسم المدير أو الوكيل المفوض: بـندـرـ ضـيفـ اللـهـ بـنـيـانـ العـمـريـ					
الجنسية: سعودي					
تاريخ الميلاد: ١٣٨٨ هـ					
رقم السجل المدني - الإقامة: ١٠٤٧٧٢٨١٣٧					
سلطات المدير					
يشهد مكتب السجل التجارى بمدينة المدينة المنورة			بأنه تم تسجيل هذه المؤسسة بسجل مدينة المدينة المنورة		
وتنتهي صلاحية الشهادة في ١٤٤٦/٣/١٧ هـ			بموجب الإيصال رقم: ٤٤٦٦٣٩ و تاريخ: ١٤٤١/٣/١٧ هـ		
مدير السجل التجارى: بـندـرـ ضـيفـ اللـهـ بـنـيـانـ العـمـريـ			توقيع: نـفـضـ صـالـحـ الطـلـاسـ		
يمتحـنـ الشـهـادـةـ منـ صـحةـ هـذـهـ الشـهـادـةـ بـ الدـخـولـ عـلـىـ http://v.mci.gov.sa					
To Verify the information of this certificate visit http://v.mci.gov.sa					

	وزارة التجارة والاستثمار Ministry of Commerce and Investment
ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات	
المقر الرئيسي: المدينة المنورة	
فترة العضوية: أساسى	
رقم الترخيص 1210000270 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهاءه 1447/8/24 هـ	
يرخص بـندـرـ ضـيفـ اللـهـ بـنـيـانـ العـمـريـ (سـعـودـيـ جـنـسـيـ) سـجـلـ مـدـنـىـ رـقـمـ 1047728637 لمزاولة المهنة	
وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 07/09/1433 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (42/88) وتاريخ 21/4/1442 هـ	
رئيس لجنة قيد المقيمين	
أ. وليد بن عبدالله الرويشد	
ختم الوزارة	
إدارة الأمان الاستشارية	

مكتب معابر عالمية للتقييم العقاري بترخيص رقم ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦ تـارـيخـ الـأـنـهـاءـ ٤٤٤/٦/٧ هـ - سـجـلـ تـجـارـيـ ٤٦٥٠٢١٥٥٨٦

المـديـنـةـ الـمـنـورـةـ طـرـيقـ الـمـلـكـ عـبـدـ اللـهـ الدـائـريـ الثـانـيـ الشـرـقـيـ

٤٨٣٩٠١٩٠ - ٥٦٣١٠٨ - bunder55@hotmail.com

شكرا جزيلا

المدينة المنورة - طريق الملك عبد الله الدائري الثاني الشرقي.

0148390190-0506310108

bunder55@hotmail.com @



مكتب معايير عالمية للتقدير العقاري
بتراخيص رقم : ٢٧٠...٢١٠
تاریخ الانتهاء ١٤٤٤/٠٦/٠٧ هـ
سجل تجاري ٤٦٥٠٣٥٥٨٦